

# 楼上住人，楼下开 KTV 何解？“地铁口低价房”浦东中锦鑫座 住户间相看两相厌



“外地单身专属”“50万买到地铁口精装房”……在浏览社交软件时，你是否曾看到过这样的售房广告？位于浦东新区惠南镇的中锦鑫座，就是一组经常被房产中介这样介绍和宣传的建筑物。

尽管属性是办公用房，中锦鑫座楼宇内却被人划分成了一间间类似住宅的小房间。很多外地青年被房屋的低价和方便所吸引，买下办公室用于日常居住。然而，这些年轻人很快发现，数不清的麻烦正等着他们。

由于是房屋并非住宅属性，KTV、棋牌室、汤泉馆等各类商家接入入驻大楼之中。夜晚，音乐声难免传到楼上，扰得居住者无法入睡。有关噪声扰民的争执，反复困扰着这个人员复杂的社区。怨气积累久了，无论是商家还是住户都满腹委屈。他们渴盼着矛盾能够彻底化解，社区早日归于平静。

## 住户苦恼： 被卡拉 OK 声吵到无法入眠

“每到夜里，楼下 KTV 音响震动的声音就会传到楼上来，吵得人睡不着觉。”

谈起位于中锦鑫座二楼的“皇马娱乐”KTV，居住在中间楼层的小王（化名），很是无奈。

几年前，听信中介的劝说，小王花费百万，在中锦鑫座买了一间“公寓”，作为自己在上海的第一个家。买房时，小王被告知，虽然这里的房屋属性并非住宅，但却是按照“公寓”设计的，房屋完全可以当做“公寓”使用。为了证明这一点，小王还被带去参观了建筑中的“样板间”，“样板间”中床桌板凳、厨卫电器，应有尽有，看上去和寻常住宅没什么两样。

在中锦鑫座，像小王一样购买了办公室居住使用的业主有很多户。楼宇设计中自带的一间间小套房很适合被作为居住使用。在建筑物住户密集的区域，可以看到很多普通办公用房不会有的生活气息。长期居住在这里的业主们，在门上贴上了福字，在门口安置了鞋架，在楼道里堆放诸如儿童自行车等生活杂物。

“直到今天，中锦鑫座的房屋也在按照‘公寓’出售。”小王说。

只有像小王这样已经入住其中的业主，才能深刻明白这类伪公寓的弊端。复杂的产权归属，导致这里的住户迟迟无法成立业主委员会。房屋的非住宅属性，注定了这里的居民，无法享受住宅类建筑的相关权益。诸多问题，由此而生。让小王等住户倍感烦恼的噪音，正是其中的一项。

## 商家委屈： 隔音设施已一增再增

《娱乐场所管理办法》第六条明确规定，娱乐场所不得设立在“居民住宅区”以及“房屋用途中含有住宅的建筑物内”。正常情况下，这条规定从根本上避免了娱乐场所营业时间和居民休息时间之间的冲突。

但是，由于中锦鑫座并非真正意义上的住宅，只是一座被冠以“公寓”之名进行销售的商业建筑。因此，它不在娱乐场所禁止设立的地点之列。

商家在此经营，并无过错。

事实上，对于因营业噪音产生的住户矛盾，“皇马娱乐”的经营者也很苦恼。他们表示，来自于小业主们的反复投诉，也已影响了他们的正常经营。

“我们从来都是合规的。”“皇马娱乐”张经理对记者说。在“皇马娱乐”内，一则 2022 年的噪声检测报告，被装裱在相框之中，与营业执照等材料悬挂在了一起。

张经理说，实际上，因为住户之间的冲突，今年上半年，“皇马娱乐”已经对经营场所进行了整改。但是，即使在整改之前，按照娱乐场所正常的营业标准，“皇马娱乐”的各项噪声指标也是合规的。

“今年 8 月 15 日，已经是我们第二次开业了。停业期间，我们花了将近 100 万，改造了我们包厢和走廊，就是为了解决噪音问题。”

张经理诉苦道。“如果是改造之前，你们说有噪音问题，这我们是承认的。但经过改造之后，噪音几乎已经没有了。”

对于“皇马娱乐”的说法，楼上的住户并不认同。他们表示，自己在夜晚仍能明显感觉到音响带来的震撼。夜间，在一楼大厅内，也能清晰地听见 KTV 传来的人声。

“你讲一楼有声音我承认的，但一楼是没住户的，包括三楼、四楼都是没有住户的，五楼以上住人的区域，我们经常去听，没听到过噪音。”张经理辩驳。

张经理强调，“皇马娱乐”一直是在合规范围内经营的，其他住户对噪音的敏感，以及反反复复的投诉行为，也已经影响了商家正常经营。由于投诉过于频繁，他们甚至怀疑过，是不是有竞争对手在借题发挥，恶意竞争。

## 帮办提醒： “类住宅”产品存在明显瑕疵 购入需谨慎

记者了解到，在新闻晨报·周到帮办介入之前，中锦鑫座高楼层小业主和低楼层商家关于噪音的矛盾，已僵持许久。如今，双方都希望能够打破僵局，寻求一个和平共处之道。

住户们提出，“皇马娱乐”是否能够将 KTV 类别项目，调整到居住者较少的西侧区域进行经营，让普遍居住在东侧区域的住户们能够好好休息。对此，“皇马娱乐”表示，因为装修已经完成，住户们的要求实在难以满足，他们只能做到继续增加一些隔音设施，减少声音对楼上住户的干扰。

为了解决此事，记者联系了中锦鑫座所属的惠南镇。目前，惠南镇正在对此事进行排摸调查。

实际上，早在 2017 年，上海就印发了《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》，依法依规对“类住宅”市场进行全面整顿。根据当时的整顿措施，对于已经交付使用的“类住宅”，相关部门明确指出，其人口户籍、就学、公用设施配套等方面，不能参照住宅进行。此外，此类房屋会被记入交易登记系统，以便在再次发生交易时，明确提醒“接盘者”这是一个已经改变了功能用途的产品，自身存在瑕疵。

记者提醒，广大消费者在购买此类房屋时，需谨慎考虑，不要被“外地单身专属”“50 万买到地铁口精装房”等广告诱导，做出不理性的抉择。

晨报记者 张益维 摄影报道  
制图/黄欣



### 物资回收

#### 高价收旧书 画银元家具

淮国旧大正堂高价收旧瓷器·玉器佛像·香炉·印章·砚台·旧扇子竹木牙雕·古纸币·旧箱子像章·小人书·旧旗袍·旧被面·布料·文学书籍等免费上门估价  
南昌路 611 号近襄阳南路  
汤经理 52733361 13564330778

### 物资回收

#### 为民调剂

本店以雄厚的实力，收购旧红(白)木家具，新旧字画，名人信札，旧书碑帖，连环画，邮票，钱币，像章，旧瓷，旧玉，紫砂，竹木牙雕，文房用品，及其它古玩杂件，名贵酒类，阿胶，工艺品等。  
徐汇区宛平路 1 号(近淮海中路)  
63232582 13701722984 沙先生

### 物资回收

#### 古月轩 高价收购

红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器  
地址：多伦路 160 号(近四川北路)  
热线电话：65407260 13601926417  
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告